



梁志达检测厨房吊顶工程。(受访者供图)

他的工作

提着十几公斤的工具箱,给房屋“望闻问切”——厦门全职验房师大约50名,他是其中之一

他的信念

他说:“如果具备专业知识、冲在一线的人都退缩了,那验房和维护消费者权益这件事,谁来做呢?”

人物名片

梁志达:“90后”,深度中国验房(海西公司)首席验房官之一,全国职业信用评价网、人力资源标准化推进工作委员会双认证高级验房师,福建省消费者权益保护委员会志愿者,从事验房工作七年多。

梁志达的工具箱已经升级到了“6.0版”——有20多件验房“武器”。



链接

行业发展与市场需求的双向奔赴 验房师被纳入职业《大典》

不少人说,验房师被纳入《大典》,是“游击队”向“正规军”的转变。梁志达不这么认为。他说,早在2011年,国家人力资源和社会保障部中国就业培训技术指导中心就已对“房屋查验咨询师”开展过职业技能培训,还颁发了证书。此次被纳入《大典》,代表着国家对验房师社会价值的进一步认可,也意味着行业发展与市场需求的“双向奔赴”。

据梁志达了解,福建地区的验房费用在5至10元/平方米,厦门地区的全职验房师大约有50名,每人每天最高验房量约3套,目前的市场呈现出需求大、服务供应能力不足的情况。随着验房师被纳入《大典》、《验房师国家职业标准》的启动,验房师行业有望进一步规范,同时,会有更多相关人才加入该领域,以弥补目前巨大的需求缺口。

@买房人

验房师给您收房提醒

1. 先验房,后收房。买受人在收房前,先对商品房进行查验,待问题整改完之后,再办理相关收房手续。
2. 带一部数码相机到验房现场,拍照记录发现的房屋问题,最好同步录制视频。若后期发生维权事件,这些文件就是最好的现场证据。
3. 建议买受人多留意以下问题:
 - (1) 检查窗外墙体防水涂料施工情况,以及窗户外框防水密封处理细节。
 - (2) 查验等电位联结端子箱内部联结情况,等电位主要功能是防雷防触电,减少人在洗澡的时候发生触电风险。
 - (3) 检测墙、地砖空鼓情况,且留意砖面拼缝处是否平整,阳台及卫生间则留意地面坡度是否合理,是否存在积水情况。
4. 常用的规范标准有40余本之多,一般来讲,大多数买受人没有这么多的时间去进行查阅及消化。建议聘请专业第三方验房机构对房屋进行全面查验,把验房报告递交给出卖人整改,验房报告本身也是现场的有力证据,而且附有国家建筑相关规范标准,更有说服力。

A 日常 累并付出着

一套房子500多个验点
查完要花三个多小时

工作时的梁志达很少说话,也不希望被外界打扰。他穿着工作马甲和鞋套,在房子里踱步——门窗安装是否垂直,墙和地砖有无空鼓,配电箱漏电保护是否及时反应……每发现一处问题,他就贴上一张便签,作简要记录。

验房,顾名思义:查验房屋。更直白些,就是给房子“做体检”。

验房时,梁志达会结合国家建筑工程相关规范标准及地方分户验收规程等要求,对房屋7大工程、525个验点的内容进行全面检查,进而开具验房报告。

“住宅、学校、工厂、商厦等,不论是毛坯房、精装房还是二手房,我们都能验。”梁志达介绍说。

梁志达随身携带一个十几公斤的黑色手提箱,里头,有20多件验房“武器”——比如,可伸缩并360度旋转的建筑工程检测镜,建筑材料含水率检测仪,激光水平仪等……“经过改良,工具箱已经升级到了‘6.0版’。”梁志达说,随着大家对居住舒适度及房屋建设质量要求的提高,未来,他有可能把电器检测、建材辐射检测、水质检测等工具统统装进手提箱。

验房师既得爬上楼顶、探照吊顶,也要俯下身查看下水管道和地面;小到划痕、破损,大到涉及安全的零火线地线、防雷防触电等问题,验房师都得一一排出来。一般来说,验一套100至120平方米的房子,要花三个多小时,发现的问题可达八十甚至一两百个。“验房师的脚步不能停下,眼睛和脑子更不能。”梁志达说。

B 入行 爱并收获着

被一场讲座打动
要用专业知识帮购房者维权

梁志达大学专业是建筑工程技术(施工与监理方向)。2015年,还在大学学习的他第一次听说“验房师”这个职业。

真正打动梁志达的,是一次验房师宣讲与招聘讲座。主讲人提及,当时已是地产业标杆的深圳某房企内部建立了分户验收机制,即在交房前六至九个月,由房企聘请第三方验房机构先做内部查验,而后将房屋问题反馈给施工方整改,以此减少房屋交付可能产生的矛盾,把问题扼杀在前端。

彼时,正逢房地产行业蓬勃发展。市场对第三方检测机构、验房师的需求越来越大。“买房不易,若是遇到有问题的房子,那该多头痛呀!”2016年毕业季,就在同学们都完成了从专业到职业的“平移”——从事施工与监理工作时,梁志达毅然投身验房师领域,决心用专业技能守护百姓的“安居梦”。

他的决定并非一腔热血。2021年,梁志达接到一位大平层豪装业主的委托。“5个卫生间,4个漏水。由于地面防水层有缺陷,水从砂浆层渗漏到卧室,地板、墙面被泡得变形发黑、泛碱……”梁志达回忆,业主几番与开发商沟通,想要根治漏水问题,但对方只承诺:在墙和地砖上涂一层防水涂料。

万般无奈之下,业主只好向验房机构求助。梁志达一一勘测水的渗透范围,墙地面受损程度等,出具验房报告。凭借着报告等证据,最终,业主将开发商告上法庭并取得胜诉,成功维权。

C 经历 痛并坚持着

曾遭遇威胁和质疑
但没想过退缩

验房师给房屋“找茬”,一些施工方、房企当然不乐意——他们得返工整改,收房率不达标,还会影响个人收入、职位升迁甚至工程款结算。

成为验房师的第二年,梁志达就“被找茬”了。“施工方冲进现场,揪着我的衣领往外拖……”梁志达的脑袋一片空白,耳朵里只有两种声音在交织回响——工人的骂骂咧咧和自己心脏的怦怦跳动。还有一次,施工方黑着脸质问,威胁不成还挥出拳头……后来,警方介入调查调解,施工方向梁志达做书面道歉并赔偿。

“干工程几十年,没听过什么验房师。你们怎么和我们对着干?”“项目是手工做的,不是机器人,怎么可能100%都符合标准!”从业近八年,梁志达常常听到这样的声音。第一次被威胁,慌吗?被问及的梁志达点点头。遇上这样的事,想过换工作吗?他又摇摇头:“如果具备专业知识、冲在一线的人都退缩了,那验房和维护消费者权益这件事,谁来做呢?”

“业主说的话不能全写进去,房企说的话不能全相信,施工方说的话更不好确定。房子有没有问题,必须结合国家建筑标准的要求,用检测工具全面查验后去证明。”梁志达说,验房师不仅要查出房屋存在的问题,更要为验房报告中写下的每一句话负责。为此,他经常向前辈请教经验,学习房产相关法律法规知识。与建筑设计、施工、监理、验收相关的标准手册,装饰装修工程、水电工程等相关书籍,他也几乎看了个遍。

梁志达眼中的验房师,是房企、业主、施工方乃至政府之间的“平衡剂”。“用我们第三方的力量,推动房企更加注重产品设计与质量。”



梁志达检测阳台门底框是否预留泄水孔。(受访者供图)

「望闻问切」 给房子「把脉」 ——验房师梁志达

文/本报记者 罗子泓
图/本报记者 张江毅
(除署名外)

前阵子,验房师梁志达每日穿梭于楼盘中,带着团队帮委托人验房。他的日程排得满满当当,以至于有时饭都顾不上吃。尽管如此,市场上还是有业主预约不上验房——梁志达说,厦门地区的全职验房师大约有50名,去年至今,“市场需求大,专职验房师少”的感觉更明显了。

此前,人力资源和社会保障部向社会公示新修订的《中华人民共和国职业分类大典(2022年版)》(以下简称《大典》),验房师被纳入其中,成为房地产领域唯一的新增职业。这件事,让梁志达兴奋了好一阵子。在他看来,验房师进入《大典》,就像给这份职业进一步“正名”——择业时,年轻人不再因它前景未知而犹豫退缩;面对他人“你们算什么工作”的质疑时,验房师的心中也更多几分底气。

[全力争创全国文明典范城市]

同创典范城市 共享文明成果